

**SEANCE DU 03 MARS 2025**

Extrait du Registre des délibérations
du Conseil municipal de la Ville de Cahors

Publié le
11 MARS 2025

Aujourd'hui, lundi trois mars deux mille vingt-cinq, le Conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la Présidence de Jean-Luc MARX, Maire.

Étaient présents : M. MARX Jean-Luc, Mme FAUBERT Françoise, M. BOUILLAGUET Vincent, Mme BOYER Noëlle, M. MUNTE Serge, Mme BONNET Catherine, M. VACANDARE Johann, Mme LENEVEU-RIVIERE Hélène, M. RACHI Abel, M. TILLIE Christophe, M. DELPECH Bernard, M. TESTA Francesco, Mme CAROFF Sylvie, M. PACAUD Denis, Mme CAMEL-GOUTINES Valérie, M. VAYSSOUZE-FAURE Jean-Marc, M. GUIRAL Lionel, Mme BEHEREGARAY Alexia, M. ROUET Thibaut, Mme KUBLER Sophie, M. LORIN Thierry, Mme CISE-LESCURE Cécile, M. IRAGNES Gérard, Mme EYMES Isabelle.

Étaient absents ou excusés : M. COUPY Daniel (**procuration** donnée à Mme BOYER Noëlle), Mme LASFARGUES Geneviève (**procuration** donnée à Mme LENEVEU-RIVIERE Hélène), Mme PAOLI Joëlle (**procuration** donnée à Mme BONNET Catherine), M. GUIGUE Daniel (**procuration** donnée à M. TESTA Francesco), Mme DAPORTA Anne-Céline (**procuration** donnée à M. VACANDARE Johann), Mme BOUIX Catherine (**procuration** donnée à M. MUNTE Serge), Mme DELJARRIT Magali (**procuration** donnée à Mme KUBKER Sophie), Mme DEL- VITTO Aurore, M. DEBREUX Thierry.

Présents : 24 Excusés : 9 Procurations : 7

Secrétaire de séance : Mme KUBLER Sophie

L'ordre du jour appelle l'affaire suivante :

06. Opération de Restauration Immobilière (ORI) du centre ancien – approbation du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du 2^{ème} programme de travaux portant sur 10 immeubles

Mme EYMES s'abstient.

Adopté à l'unanimité.



Délibération n°06/03_03_2025
SEANCE DU 3 MARS 2025 – 19 heures 00

Publié le
11 MARS 2025

Extrait du Registre des délibérations
du Conseil municipal de la Ville de Cahors

Aujourd'hui, lundi trois mars deux mille vingt-cinq, le Conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la Présidence de Jean-Luc MARX, Maire.

Rapporteur : M. le Maire

Objet : Opération de Restauration Immobilière (ORI) du centre ancien – approbation du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du 2ème programme de travaux portant sur 10 immeubles

Mes cher(e)s collègues,

La Commune de Cahors a initié une démarche volontariste et coordonnée, en faveur d'un projet de renouvellement urbain de grande ampleur sur le centre ancien, avec pour objectif de refaire du cœur historique, à partir de ses fonctions de centralité renforcées et par sa requalification urbaine, le lieu privilégié d'une offre diversifiée de logements réhabilités, source d'équilibre et de cohésion sociale.

Ce projet urbain a été engagé dans le cadre du projet « Cahors Cœur d'Agglo » porté par la Ville de Cahors et la Communauté d'agglomération du Grand Cahors et s'est renforcé depuis que la Ville de Cahors a été désignée parmi les premières lauréates du Programme national « Action Cœur de Ville » (ACV) lancé par l'Etat en 2018. La convention ACV a été signée en juillet 2018 et la convention Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a été signée en juin 2019. La commune a depuis signé en décembre 2023 une nouvelle convention partenariale dans le cadre du programme ACV2. Par ailleurs, depuis 2017, un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO) a été mis en place en vue de favoriser le recyclage immobilier, d'abord via une convention d'anticipation foncière, puis depuis 2022, avec une convention opérationnelle.

Sur le volet habitat, l'engagement de la Ville de Cahors en liaison avec la Communauté d'agglomération du Grand Cahors a donné lieu à la mise en œuvre coordonnée de plusieurs dispositifs opérationnels complémentaires :

- une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH RU) sur la période 2015-2020, suivie d'une nouvelle OPAH RU en cours de 2020 à 2025, avec l'engagement des études pré opérationnelles pour reconduire le dispositif au-delà,
- une campagne incitative de ravalement de façades menée sur la période 2012-2025,
- une concession d'aménagement conclue en 2016 avec « Territoires », société d'économie mixte d'aménagement et d'équipement de la Corrèze, dont l'une des missions principales porte sur l'aménagement et le renouvellement urbain de l'îlot Chico-Mendes dans le cadre du Programme Action Cœur de Ville,



- la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) valant règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) approuvée le 29 mai 2017,
- la démarche innovante « ENERPAT » (Energie Patrimoine) qui promeut la rénovation énergétique dans le respect du bâti ancien.

A partir des constats établis dans le cadre des études pré opérationnelles et face aux enjeux de travaux de réhabilitation sur les immeubles les plus dégradés, la Ville de Cahors a souhaité compléter le volet incitatif assuré en particulier par l'OPAH RU, par le recours aux Opérations de Restauration Immobilière (ORI).

Définie par les articles L.313-4 et suivants du Code de l'urbanisme, l'ORI vise la réhabilitation complète et durable des immeubles retenus, par l'ensemble des travaux de mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

Sur le fondement d'une déclaration d'utilité publique (DUP) rendant les travaux obligatoires, l'ORI permet d'en prescrire l'exécution sous contrainte de délai, avec la faculté pour la collectivité de poursuivre l'acquisition amiable ou judiciaire des immeubles en cas de défaillance des propriétaires.

La mise en œuvre de l'ORI permet également de veiller à la qualité et à la complétude des réhabilitations, en particulier par l'assujettissement à l'obligation d'un permis de construire en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'urbanisme.

Au vu des critères liés en particulier à la forte dégradation des immeubles, à leur état de vacance du fait des travaux de remise en état d'habitabilité à engager, à leur localisation sur les axes principaux du projet urbain du centre ancien, à leur potentiel résidentiel et à leur intérêt patrimonial qu'il convient de valoriser, la Ville de Cahors a souhaité engager un deuxième programme de travaux sur dix immeubles prioritaires dans le cadre de l'ORI initiée sur le centre historique.

La liste et la localisation exacte des immeubles retenus sont indiquées dans le dossier d'enquête publique annexé à la présente délibération, qui comporte en outre les pièces requises par l'article R.313-24 du Code de l'urbanisme présentant notamment le programme global des travaux par bâtiment, l'estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le service des domaines et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

J'ai donc l'honneur de proposer à notre assemblée,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique

Vu le Code de l'Urbanisme

Vu l'estimation sommaire et globale en date du 6 février 2025 d'un montant de 868 696 €

Vu le dossier d'enquête publique préalable à la DUP ci-annexé

Vu l'avis de la commission « Grands projets – Urbanisme – Reconquête du Site Patrimonial Remarquable – Commerce de centre-ville » et de la commission « Technique – Aménagement urbain – Proximité – Sécurité – Stationnement »,

- d'approuver le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du deuxième programme de travaux de l'Opération de Restauration Immobilière menée sur le centre ancien de Cahors portant sur dix immeubles,



- de solliciter de Madame la Préfète la mise à l'enquête publique du dossier susvisé, en vue du prononcé de la déclaration d'utilité publique au profit de la Ville de Cahors,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à apporter au dossier toutes modifications techniques susceptibles d'intervenir en cours d'instruction et ne remettant pas en cause l'économie générale du dossier,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération,
- de préciser que les dépenses afférentes à ce dossier seront à inscrire au budget primitif 2025.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal adopte les propositions du rapporteur.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

La secrétaire de séance,

Sophie KUBLER



Le Maire,

Jean-Luc MARX.

